PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants pour Victoria[1]

- On prévoit que le nombre de mises en chantier d'habitations diminue de 5 % et se fixe à 1 600 en 2014, avant de remonter à 1 800 unités en 2015[1].
- Les ventes MLS®[2] devraient se poursuivre à un rythme régulier cette année comme la suivante et se hisser à 5 700 transactions en 2014, puis à 5 800 en 2015.
- Les taux d'inoccupation ne changeront guère : après une montée minime qui les portera à 3 % cette année, ils descendront à 2,7 % l'année prochaine.

Figure 1

Le rythme de la construction résidentielle devrait s'accroître en 2015

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, prévisions, calculs); BC Stats (données et projections sur la croissance des ménages; PEOPLE 2013)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 avril 2014.

[2] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 Faits saillants pour Victoria
2 La construction résidentielle va se modérer, puis trouver un nouvel essor
3 Les ventes MLS® vont progresser quelque peu
4 La demande d'appartements locatifs restera stable
5 Les perspectives économiques favorisent la demande de logements
9 Résumé des prévisions
10 Méthodes D'Enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Les facteurs économiques fondamentaux, notamment la croissance de l'emploi et de la population, favoriseront la stabilité du marché de l'habitation jusqu'à la fin de 2015.

La construction résidentielle va se modérer, puis trouver un nouvel essor

Tout au long de la période prévisionnelle, une légère croissance de l'emploi et de la population, accompagnée de faibles taux d'intérêt hypothécaires, soutiendra la demande sur le marché du neuf de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria. Le rythme de la construction résidentielle devrait diminuer de 5 % et se traduire par 1 600 mises en chantier en 2014. L'intensification de l'activité du côté des maisons individuelles devrait compenser en partie son fléchissement du côté des logements collectifs, lequel est dû principalement au moindre nombre d'appartements commencés par comparaison à l'an dernier. En 2015, à mesure que l'économie gagnera en vigueur et engendrera une plus forte croissance de l'emploi, le volume des mises en chantier devrait augmenter, jusqu'à atteindre 1 800 unités. Cette hausse sera attribuable à la construction de logements collectifs. Les niveaux de production résidentielle plus élevés cadreront bien avec les besoins des 1 700 nouveaux ménages qui seront formés chaque année dans la région de Victoria au cours des cinq années à venir (voir la figure 1)[3].

Au premier trimestre de 2014, le nombre de mises en chantier d'habitations dans la région de Victoria était inférieur d'un tiers à celui enregistré à la même période un an plus tôt. Son déclin était principalement le fait d'un ralentissement de l'activité dans le segment des collectifs, qui a annulé l'effet haussier d'une cadence de production plus vive dans celui des maisons individuelles. On peut s'attendre à ce que cette tendance se maintienne d'ici la fin de l'année. La majorité des fondations de maisons individuelles seront coulées dans les collectivités situées à l'ouest de la région, telles que Langford et Sooke, où l'on observe la plus forte croissance des ménages (voir la figure 2) et où les habitations se négocient relativement moins cher que dans les zones centrales.

Depuis le début de l'année, Langford et Saanich continuent d'afficher les meilleurs résultats dans la région au chapitre de la construction résidentielle. Plus de la moitié des habitations ayant été commencées dans la RMR de Victoria étaient situées dans ces deux villes. Les deux tiers des logements neufs à Langford étaient des maisons individuelles. Les logements collectifs ont constitué les trois quarts des unités mises en chantier à Saanich. La majorité de ces logements étaient des appartements en copropriété.

Malgré un repli des écoulements (ventes) de l'ordre de 40 % au cours du premier trimestre de 2014, le stock disponible d'habitations achevées et non écoulées à la fin mars était légèrement inférieur à son niveau douze mois plus tôt. Cela est attribuable au fait que le volume des achèvements était aussi près d'un tiers plus bas, ce qui a limité l'accroissement de l'offre sur le marché. On comptait 568 habitations

Figure 2

La demande découlant de facteurs démographiques est concentrée

Source : BC Stats (projections tirées de PEOPLE 2013)
* Nota : G.Victoria comprend Victoria, Esquimalt, Oak Bay et View Royal; Sooke comprend Sooke, Langford, Colwood, Metchosin, Highlands et CRD subdiv. F; et Saanich comprend Saanich, Sidney, C. Saanich et N. Saanich.

[3] Les calculs de la SCHL sont fondés sur les projections de la population P.E.O.P.L.E. de BC Stats pour 2013.

non écoulées en mars 2014, dont 69 maisons individuelles et 499 logements collectifs. Au cours des douze derniers mois, le nombre de logements achevés et non écoulés a fléchi dans le segment des maisons individuelles, alors qu'il s'est accru dans celui des logements collectifs. C'est pourquoi nous prévoyons cette année une accélération de la production de maisons individuelles et un ralentissement de celle de logements collectifs.

En 2015, lorsque le stock de collectifs non écoulés s'amenuisera et que la croissance de l'emploi gagnera en vigueur, la construction de logements collectifs devrait reprendre. Une bonne partie des nouvelles unités s'adresseront aux acheteurs les plus sensibles au prix, y compris les accédants à la propriété, auxquels des perspectives d'emploi plus ensoleillées pourraient donner l'impulsion de franchir le cap et de devenir propriétaires.

Les ventes MLS® vont progresser quelque peu

Le rythme des ventes MLS® devrait demeurer stable cette année et la suivante. En 2014, les transactions devraient égaler celles de l'an dernier et se chiffrer à 5 700, tandis qu'en 2015, elles seront un peu plus nombreuses, 5 800 logements devant alors changer de mains. L'expansion démographique régulière, associée aux faibles taux d'intérêt hypothécaires et à une légère croissance de l'emploi en 2014, maintiendra les reventes à un niveau constant. Le léger essor de l'emploi attendu en 2015 appuiera une modeste accélération des transactions comptabilisées par le MLS®. Les taux d'intérêt hypothécaires devraient amorcer une progression graduelle au milieu de 2015, laquelle pourrait aussi susciter un sursaut d'activité, le spectre de majorations subséquentes des taux pouvant inciter certains acheteurs potentiels à ne plus tergiverser.

Figure 3

Le rythme des ventes se rapproche du niveau moyen

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
Les données MLS® sont désaisonnalisées et fournies par l'ACI (données en date de mars 2014).

Au cours des trois premiers mois de l'année, les ventes MLS® dans la région de Victoria se sont inscrites en hausse par rapport à la période correspondante en 2013. Malgré cette amélioration, les ventes demeurent inférieures à la moyenne sur dix ans (voir la figure 3). Il convient également de noter que le nombre de ventes conclues au premier trimestre n'avait pas été aussi bas que l'année denière depuis l'an 2000. Les reventes ont progressé dans les catégories des maisons individuelles, des maisons en rangée et des appartements en copropriété. Cette tendance haussière a débuté en 2013 au deuxième trimestre et s'est poursuivie jusqu'à la fin de l'année. En 2014, alors que les reventes se maintiendront à un niveau correspondant à celui observé durant l'essentiel de 2013, la conjoncture du marché sera globalement calme.

Face à l'accélération des ventes et à la diminution des inscriptions, le marché de la revente de la région de Victoria est à son point d'équilibre depuis le printemps de 2013. Une situation équilibrée du marché sur une période aussi longue ne s'était pas vue depuis la crise financière de 2008-2009. L'offre et la demande devraient demeurer équilibrées sur tout l'horizon prévisionnel principalement en raison du niveau constant des reventes projeté. Ainsi, les prix ne subiront guère de pressions à la hausse.

Le prix MLS® moyen devrait progresser de 1,6 % en 2014 et atteindre 488 800 $, puis se hisser jusqu'à 492 000 $ en 2015. La progression des prix de revente sera soutenue par le récent repli du nombre de logements existants sur le marché et par la cadence régulière des transactions. Le prix MLS® moyen a affiché une hausse de 7,1 % de janvier à mars cette année, attisé par un renchérissement très marqué des appartements en copropriété

et d'une appréciation plus modeste des maisons individuelles et des maisons en rangée. Vu que les résultats du premier trimestre de 2014 se comparent encore une fois à un début d'année d'une lenteur inhabituelle l'an dernier, les gains observés d'ici la fin de l'année seront plus limités.

L'indice composite des prix des propriétés MLS® sur le territoire de la chambre immobilière de Victoria s'est situé à 139,3 en mars, alors qu'il s'était établi à 139,1 au même mois il y a un an. Cette mesure utilise le concept d'une propriété de référence (qui comprend les maisons individuelles, les maisons en rangée et les appartements en copropriété). La propriété de référence représente un logement qui possède des caractéristiques communes aux habitations typiques de la région de Victoria. Le nombre modéré d'inscriptions courantes, l'accroissement des ventes et la stabilité de l'Indice des prix des propriétés MLS® durant l'année écoulée témoignent des conditions équilibrées qui persistent sur le marché de Victoria.

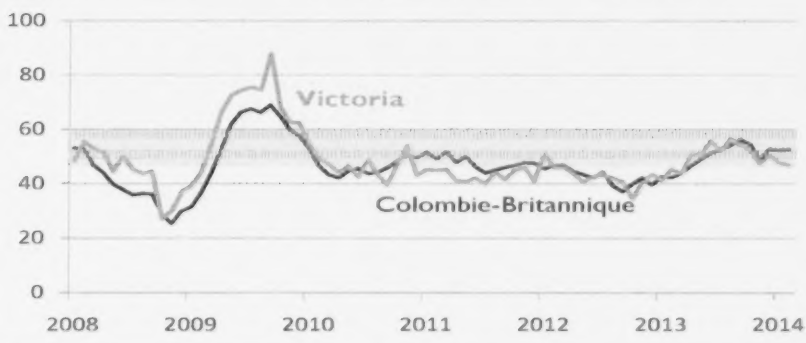
La demande d'appartements locatifs restera stable

La demande locative devrait suivre le rythme de l'accroissement de l'offre, ce qui assurera la relative stabilité du taux d'inoccupation des appartements en 2014 comme en 2015.

Une modeste croissance de l'emploi et de la population alimentera la demande de logements locatifs dans la RMR de Victoria durant toute la période visée par les prévisions. Le rôle de Victoria comme centre d'enseignement postsecondaire pour le sud de l'île de Vancouver contribue également à la demande

Figure 4

La conjoncture du marché progresse grâceà l'augmentation des ventes



Sources : ACI (données jusqu'en mars 2014 inclusivement); SCHL (calculs)

visant les logements à louer, et en particulier les logements construits expressément pour le marché locatif traditionnel. Les logements locatifs traditionnels auront toujours la faveur de certains étudiants, vu que leurs loyers tendent à être plus bas que, par exemple, ceux des appartements en copropriété, ce qui mène à la stabilité du taux d'inoccupation. La proportion d'appartements vacants sur le marché de la location devrait augmenter quelque peu, passant de 2,8 % en 2013 à 3 % cette année, puis diminuer à nouveau en 2015 pour se fixer à 2,7 %.

Selon les prévisions, l'expansion démographique devrait enrichir la population de la région de Victoria d'environ 3 000 personnes par année d'ici 2018. Les deux groupes qui devraient fournir les plus gros apports à la population locale au cours des cinq années à venir sont les enfants des baby-boomers et les retraités (voir la figure 4). Ces groupes formeront de nouveaux ménages, dont certains choisiront de se loger en location. Les plus jeunes parmi les membres de « l'écho-boom » resteront locataires durant leurs études postsecondaires et leurs débuts sur le marché du travail avant de devenir propriétaires. Les prix relativement hauts des habitations à Victoria, parmi les plus élevés au pays, favoriseront cette tendance. Pareillement, les retraités, et en particulier les personnes vivant seules passé l'âge de 70 et même 80 ans, seront nombreux à rester le plus longtemps possible dans un logement locatif, gage d'une plus grande autonomie. La tendance actuelle à une plus longue espérance de vie des aînés, qui sont en meilleure santé et plus actifs que jamais, contribuera à maintenir la demande locative.

Les pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation que l'on peut attendre de l'expansion démographique et de la reprise attendue du côté de l'emploi seront atténuées par une détérioration de la situation de l'emploi des jeunes de 15 à 24 ans, qui constituent en général un important bassin de locataires.

On peut s'attendre à ce que les logements destinés à la location en

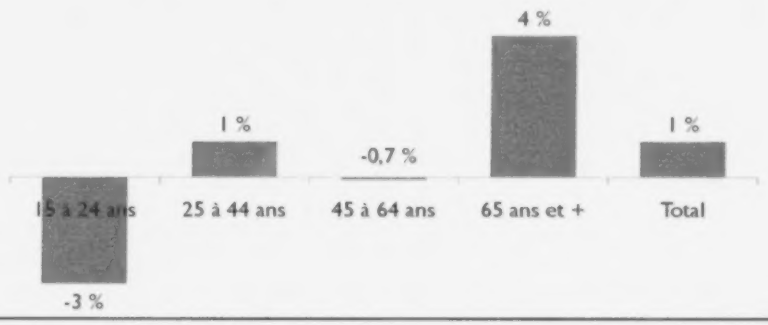
cours de construction et récemment achevés, de même que les projets de conversion d'hôtels en ensembles de logements locatifs, gonflent l'offre à une cadence telle en 2014 que la demande ne suivra pas dans l'immédiat, ce qui exercera à court terme des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation des appartements.

Les loyers ne devraient connaître qu'une majoration modeste, l'augmentation la plus importante devant se produire dans la catégorie des appartements d'une chambre.

Figure 5

Les écho-boomers et les retraités soutiendront la demande de logements locatifs

Variation annuelle en pourcentage de la population de la RMR de Victoria pour la période de 2014 à 2018



Sources : BC Stats (PEOPLE 2013); SCHL (calculs)

Les perspectives économiques favorisent la demande de logements

L'économie de la région de Victoria devrait s'améliorer à l'image de l'économie provinciale, les facteurs fondamentaux tels que la croissance de l'emploi et de la population favorisant la stabilité du marché de l'habitation.

Diversifiée, l'économie sera source d'une création d'emplois lente, mais régulière. La variété des commodités, la clémence du climat, l'éventail de possibilités d'études ou de formation et d'emploi devraient continuer d'attirer un flux régulier de migrants en provenance d'autres coins de la Colombie-Britannique et du pays, lesquels contribueront à l'expansion démographique de la région. Toutefois, le climat d'austérité financière actuel devrait peser sur la demande de biens et de services. Au premier trimestre, l'emploi accusait un repli de 1,2 % par comparaison à la même période en 2013. Selon les prévisions, l'emploi croîtra de 0,4 % en 2014 et de 0,8 % en 2015.

Fort de plusieurs grands établissements d'enseignement postsecondaire, le secteur de l'éducation de Victoria est une solide source d'emplois et, vu sa vaste population étudiante, de locataires. Véritables pépinières d'entreprises en démarrage, ces établissements, de même qu'un secteur de la technologie en plein essor, seront deux piliers du marché de l'emploi de la région.

Les investissements dans le secteur non résidentiel, incluant les infrastructures de transport, les aménagements commerciaux, y compris les magasins de détail, et la rénovation, devraient être porteurs d'emplois cette année et l'année prochaine. Au cours des trois premiers mois de 2014, la valeur des permis délivrés dans la région de la capitale en vue de la construction de bâtiments commerciaux, industriels, gouvernementaux et institutionnels a doublé par rapport à la même période en 2013.

La dépréciation du dollar canadien sera favorable au secteur du tourisme. Selon l'aéroport international de Victoria, le volume des passagers aériens au premier trimestre s'est accru de 6,2 % d'une année à l'autre en 2014. Les navires de croisière, qui amènent chaque année un grand nombre de touristes, devraient accoster 207 fois en 2014, un chiffre en légère baisse par rapport aux 210 amarrages enregistrés en 2013, selon l'autorité portuaire de Victoria. Le secteur de la construction navale de Victoria devrait par ailleurs bénéficier de la réalisation de plusieurs grands projets nationaux et internationaux.

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché

de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,5 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement au cours de la période visée par les prévisions, mais demeurer près des creux historiques. Les taux hypothécaires actuels favorisent la demande sur le marché de l'habitation.
Population	La croissance de la population devrait demeurer positive, mais en deçà de la moyenne sur cinq ans en 2014.
Emploi	Diversifiée, l'économie sera source d'une création d'emplois lente, mais régulière. Selon les prévisions, l'emploi croîtra de 0,4 % en 2014 et de 0,8 % en 2015.
Revenus	Les revenus hebdomadaires moyens réels sont demeurés stables en 2013, ce qui favorisera la demande de logements en 2014 et 2015.
Marché de la revente	La plupart des marchés locaux de la revente devraient être équilibrés en 2014 et 2015.
Stocks d'unités achevées et non écoulées	L'offre de logements collectifs suit une tendance à la baisse par rapport aux niveaux antérieurs. Les stocks de maisons individuelles ont reculé depuis 2013. La construction résidentielle demeure freinée par les stocks actuels.
Écoulement	L'écoulement est en baisse, ce qui reflète le ralentissement de la demande d'habitations neuves.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- À l'heure actuelle, le nombre de logements collectifs en construction sur certains marchés locaux demeure relativement élevé dans une perspective historique. Il s'agit habituellement d'appartements, pour la plupart en copropriété. La proportion de copropriétés sur l'ensemble des appartements en construction s'est établie à 76,8 % en moyenne depuis l'an 2000; elle est montée à 80,3 % au premier trimestre de 2014. Lorsque ces logements seront terminés, les stocks (logements achevés et non écoulés) pourront augmenter à court ou moyen terme, s'ils ne trouvent pas preneurs à leur achèvement. Si les stocks augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Les Canadiens continuent de s'endetter; leur rythme d'endettement demeure toutefois stable et de beaucoup inférieur à la moyenne des années passées. Malgré tout, la dette des ménages reste relativement élevée. Ces facteurs, conjugués aux prix sans précédent relevés dans certains centres urbains, ont rendu l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Par exemple, si les taux hypothécaires venaient à augmenter rapidement ou si la conjoncture devait se détériorer sérieusement sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des logements et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie canadienne et se solder par une inflation plus importante que celle attendue. De novembre 2013 à mars 2014, l'Indice des prix à la consommation (IPC) désaisonnalisé de Statistique Canada s'est accru mois après mois; si cette tendance s'accélère, les taux hypothécaires pourraient être majorés plus tôt

que prévu alors que les marchés financiers anticiperont les hausses du taux de financement à un jour de la banque centrale.

- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement du crédit et à l'incertitude politique, ce qui pourrait peser sur la reprise économique mondiale et le système financier international et, par conséquent, nuire à la demande d'exportations canadiennes, contribuer à affaiblir notre économie nationale et éventuellement diminuer la demande de logements.

Résumé des prévisions RMR de Victoria Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	609	552	514	590	14,8	590	0,0
Logements collectifs	1 033	1 148	1 171	1 010	-13,7	1 210	19,8
Jumelés	84	86	60	65	8,3	80	23,1
Maisons en rangée	198	114	76	80	5,3	100	25,0
Appartements	751	948	1 035	865	-16,4	1 030	19,1
Tous types de logement confondus	1 642	1 700	1 685	1 600	-5,0	1 800	12,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	667 023	653 278	690 646	700 000	1,4	707 000	1,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	610 000	529 900	586 000	580 000	-1,0	592 000	2,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-1,6	-2,8	-1,3	-0,9	-	0,1	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 773	5 460	5 691	5 700	0,2	5 800	1,8
Nouvelles inscriptions MLS®	13 427	12 766	11 417	11 600	1,6	11 900	2,6
Prix MLS® moyen ($)	498 300	484 164	480 997	488 800	1,6	492 000	0,7
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	2,7	2,8	3,0	0,2	2,7	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 045	1 059	1 068	1 070	-	1 075	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	819	828	833	850	-	860	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	182 000	186 100	183 700	184 400	0,4	185 900	0,8
Croissance de l'emploi (%)	-0,8	2,3	-1,3	0,4	-	0,8	-
Taux de chômage (%)	6,1	5,4	5,2	5,4	-	5,7	-
Migration nette	702	3 388	2 965	3 000	1,2	3 100	3,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

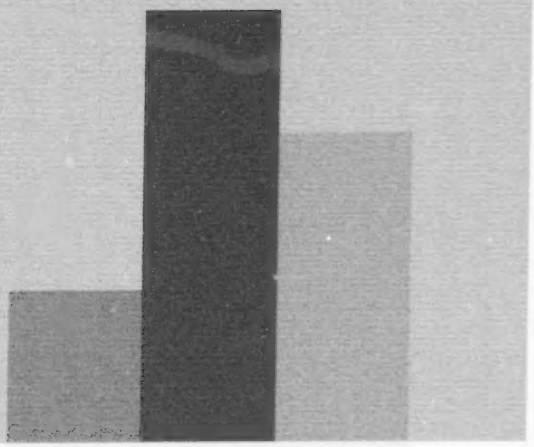
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

64369_2014_B01